



Valide aqui  
este documento



## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos  
Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br  
Site: www.ribigua.com.br

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

**CERTIFICO** o inteiro teor da Matrícula n. **34.916** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:


REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL	MAURÍCIO PASSAIA OFICIAL	CNM: 108423.2.0034916-05
Livro nº 2	COMARCA DE BIGUAÇU - SC	Folha: 1 Ano: 2015


Matrícula nº **34.916** (trinta e quatro mil e novecentos e dezesseis) Data: 31 de Março de 2015


**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 103 do bloco "A", com a vaga de garagem nº 03, com finalidade residencial, localizado no pavimento térreo do condomínio denominado "Residencial Biguaçu Garden I", situado na Rua Júlio Teodoro Martins, bairro Fundos, nesta Cidade de Biguaçu/SC, com a área privativa de 57,97m², área de uso comum de 6,5715m², totalizando uma área de 64,5415m², cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno de 1,0417%, correspondente a uma área de 63,1618m²; sendo que o referido condomínio encontra-se edificado sobre o lote nº 01, com a área de 6.063,53m², com as seguintes medidas e confrontações: na frente, ao Leste, confrontando com a Rua Júlio Teodoro Martins, na extensão de 15,34 metros; nos fundos, ao Oeste, confrontando com terras de propriedade de Alcides Menim, na extensão de 40,00 metros; na lateral direita, ao Sul, confrontando com terras de propriedade de José Fernando Manoel, na extensão de 180,00 metros, formando um ângulo de 90,4° com os fundos e 108,46° com a frente; e na lateral esquerda, ao Norte, em três segmentos, sendo o 1° na extensão de 41,45 metros e o 2° na extensão de 25,42 metros, ambos com o lote nº 02, e o 3° com a Servidão João Antonio Carlos Manoel e com terras de propriedade de Maria Amandia Mafra, na extensão de 136,55 metros, formando um ângulo de 89,79° com os fundos do lote nº 02 e 89,91° com os fundos.


**PROPRIETÁRIA:** PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.273.866/0001-27, com sede na Rua Ivo dos Reis Montenegro, nº 211, sala nº 01, bairro Nossa Senhora do Rosário, em São José/SC.

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 28.881, do Livro nº 02 deste Ofício, datada de 23 de novembro de 2012.

A Oficial Substituta  (Vanessa Zoldan).

AV.1-34.916. Biguaçu, 31 de Março de 2015. **UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO.** - Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula se trata de unidade autônoma em construção, conforme a incorporação de condomínio registrada sob nº R.4-28.881, registro no qual constam os termos e especificidades relativos ao empreendimento e à incorporadora, estando pendentes a averbação da construção, com o correspondente "habite-se", e o registro da instituição de condomínio para que este passe a ser uma unidade autônoma em definitivo. PROTOCOLO ORIGINÁRIO: prenotado sob nº 72.383, Livro nº 01-O, em 03/09/2013. A Oficial Substituta  (Vanessa Zoldan).

AV.2-34.916. Biguaçu, 31 de Março de 2015. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** - Procede-se a esta averbação de acordo com a AV.6-28.881, para constar que a convenção de condomínio do "RESIDENCIAL BIGUAÇU GARDEN I", a qual é obrigatória para os titulares de direito sobre esta unidade, ou para quantos sobre ela tenham posse ou detenção, está registrada sob nº 5.551, Livro nº 03, deste Ofício. PROTOCOLO ORIGINÁRIO: prenotado sob nº 72.383, Livro nº 01-O, em 03/09/2013. A Oficial Substituta  (Vanessa Zoldan).

AV.3-34.916. Biguaçu, 31 de Março de 2015. **TRANSPORTE - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** - Procede-se esta averbação de acordo com a AV.5-28.881 para constar que, "conforme termo de afetação datado de 02 de setembro de 2013, assinado por Daniel Eustáquio Ferreira, já qualificado, representando a proprietária e incorporadora PORTOSUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., também já qualificada, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, a incorporação registrada sob nº R.4-28.881 fica submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes". PROTOCOLO ORIGINÁRIO: prenotado sob nº 72.383, Livro nº 01-O, em 03/09/2013. A Oficial Substituta  (Vanessa Zoldan).

AV.4-34.916. Biguaçu, 06 de julho de 2015. **INSERÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL - CADASTRO IMOBILIÁRIO E NUMERAÇÃO.** - Procede-se a esta averbação de acordo com a certidão municipal nº 6048, emitida em 03 de julho de 2015, anexa ao Contrato nº 85553370567, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida -

Continua no verso .....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GZTFB-23CZY-FSWF4-MLGA7>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)

Documento assinado digitalmente por MARIAH DA LUZ GUIMARÃES (077.202.789-76)

Página 1 de 4

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento



## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos  
Maurício Passaia - Oficial Registrador

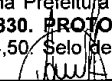
Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 -  
Biguaçu/SC

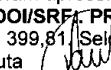
Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br  
Site: www.ribigua.com.br


CNM: 108423.2.0034916-05

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 34.916

Folha: 1v.

PMCMV - Recursos do FGTS - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora/Fiduciante, firmado em Palhoça/SC, em 26 de junho de 2015, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal de Biguaçu/SC sob o nº **01.02.128.1436.001.003**, o qual recebeu o nº **1830**. **PROTOCOLO**: prenotado sob nº 79.357, Livro nº 1-R, em 01/07/2015. Emolumentos: R\$ 84,50. Selo de fiscalização: DWR85729-9EK7. Guia nº 15.627. Recibo nº 59076. A Oficial Substituta  (Vanessa Zoldan).

R.5-34.916. Biguaçu, 06 de julho de 2015. **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, representada por Daniel Eustáquio Ferreira, inscrito no CPF sob o nº 534.702.228-00, portador da CI nº 5.183.530-4-SSP/SC, e Maria Perpétua Fiuza Ferreira, inscrita no CPF sob o nº 591.310.636-91, portadora da CI/RG nº 5.695.206-SSP/SC, ambos brasileiros, empresários, casados, residente e domiciliados na Rua Jornalista Alirio Bossle, nº 56, Bloco A, Apto. 503, Bairro João Paulo, Florianópolis/SC. **ADQUIRENTE: SUZANA DA LUZ**, inscrita no CPF sob o nº 004.054.899-60, portadora da CI/RG nº 3463138-SSP/SC, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada na Rua Salim Antônio Kaier, nº 77, Centro, Biguaçu/SC. **TÍTULO**: compra e venda. **FORMA DO TÍTULO**: Contrato nº 855553370567, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora/Fiduciante, firmado em Palhoça/SC, em 26 de junho de 2015. **IMÓVEL**: o constante da presente matrícula. **VALOR (FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO)**: R\$ 11.458,33. **VALOR e AV. FISCAL**: R\$ 100.000,00. **Documentos apresentados**: ITBI recolhido em 02/07/2015, na Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 805,88; comprovante de pagamento do Fundo de Reaparelhamento da Justiça contendo "nosso número" 0000.50020.1143.6651, recolhido em 06/07/2015, no valor de R\$ 150,00. Foram apresentadas ou dispensadas as certidões exigidas por lei para a prática do ato. **EMITIDA A DOI/SRF**: **PROTOCOLO**: prenotado sob nº 79.357, Livro nº 1-R, em 01/07/2015. Emolumentos: R\$ 399,81. Selo de fiscalização: DWR85730-67TN. Guia nº 15.627. Recibo nº 59076. A Oficial Substituta  (Vanessa Zoldan).

R.6-34.916. Biguaçu, 06 de julho de 2015. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 34, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, representada por sua procuradora Fernanda Borges da Silva, brasileira, casada, economista, portadora da CI nº 2671.764-6-SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 907.883.629-68, domiciliada em São José/SC, conforme procuração lavrada no Tabelionato de Notas de Brasília/DF, livro 2944, fls. 195 e 196, em 08/05/2012, e subestabelecimento lavrado no Cartório do Distrito da Barra da Lagoa da Comarca de Florianópolis/SC, livro 002, fls. 261 a 264, em 18/09/2012. **DEVEDORA FIDUCIANTE: SUZANA DA LUZ**, já qualificada. **TÍTULO**: Contrato nº 855553370567, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora/Fiduciante, firmado em Palhoça/SC, em 26 de junho de 2015. **VALOR DA OPERAÇÃO**: R\$ 83.300,00. **VALOR DO DESCONTO**: R\$ 17.806,00. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA**: R\$ 65.494,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**: R\$ 129.000,00. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO PÚBLICO**: R\$ 129.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: TP - Tabela Price. **PRAZOS, EM MESES**: de construção: 24; de amortização: 360. **TAXA ANUAL DE JUROS (%)**: Nominal: 4,5000; Efetiva: 4,5941. **ENCARGOS FINANCEIROS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO**: de acordo com o item 3, alínea II do contrato. **ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO**: Prestação (a + J): R\$ 331,84; FGAB: R\$ 7,68. Total: R\$ 339,52. **VENCIMENTO DO ENCARGO MENSAL e ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS**: de acordo com item 3 do contrato. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a devedora/fiduciante aliena à credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes no contrato. **PROTOCOLO**: prenotado sob nº 79.357, Livro nº 1-R, em 01/07/2015. Emolumentos: R\$ 260,19. Selo de fiscalização: DWR85731-ATHR. Guia nº 15.627. Recibo nº 59076. A Oficial Substituta  (Vanessa Zoldan).

AV.7-34.916. Biguaçu, 11 de Outubro de 2015. **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - UNIDADE**

Continua na folha nº 2 .....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GZTFB-23CZY-FSWF4-MLGA7>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)

Documento assinado digitalmente por MARIAH DA LUZ GUIMARÃES (077.202.789-76)

Página 2 de 4



Valide aqui este documento



## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos  
Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br  
Site: www.ribigua.com.br

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
REGISTRO GERAL

MAURÍCIO PASSAIA  
OFICIAL  
COMARCA DE BIGUAÇU

Folha: 2  
Ano: 2016

Livro nº 2

MATRÍCULA Nº 34.916 (Continuação)

Data: 11 de Outubro de 2016

**AUTÔNOMA CONSUMADA.** - Procede-se a esta averbação de acordo com o art. 777 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina, para constar a instituição do condomínio denominado "RESIDENCIAL BIGUAÇU GARDEN I", registrada sob nº R.11-28.881, bem como a averbação da construção relativa ao imóvel objeto desta matrícula, nos termos da AV.10-28.881, ficando, portanto, **cancelada a AV.1 desta matrícula, bem como a AV.3 (patrimônio de afetação).** **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 83.883, Livro nº 1-U, em 04/10/2016. Valor do Selo: R\$ 1.70. Selo de fiscalização: EKW17635-07ZA. Guia nº 19.412. Recibos nºs 76451 e 76690. O Oficial Substituto  (Lucas Soares de Lima).

**AV.8-34.916** - Biguaçu/SC - 27/04/2026. **INCLUSÃO DO CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP:** procede-se a esta averbação em observância ao art. 701, § 2º, do CN-CGJFE/SC c/c art. 440-AQ do Provimento n. 149/2023 do CNJ, para constar que o imóvel desta matrícula possui o código de endereçamento postal (CEP) n. **88161-330.** **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 136.372, livro n. 1, de 17/04/2026. Emolumentos: não incidentes. Selo de fiscalização: HUB01179-Q6C8. V. FRJ: não incidente. Assinado digitalmente por Vitor Faria Siqueira, Escrevente, em: 27/04/2026 14:19:41

**AV.9-34.916** - Biguaçu/SC - 27/04/2026. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA:** procede-se a esta averbação nos termos do § 7º do art. 26 da Lei n. 9.514/1997 e art. 889 do CN-CGJ/SC, tendo em vista a regular intimação da devedora fiduciante para pagamento da dívida garantida pela alienação fiduciária registrada sob n. R.6 e o decurso do prazo sem a purgação da mora, bem como a apresentação de requerimento, datado de 16/04/2026, instruído com a certidão expedida por este Oficial de Registro de Imóveis, para constar que **fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em nome da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Brasília/DF.** VALOR PARA FINS FISCAIS: R\$ 250.000,00. VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL (para fins de público leilão): R\$ 129.000,00, atualizado monetariamente para R\$ 225.313,97 até 31/03/2026. IMPOSTO INCIDENTE: Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) pago no valor de R\$ 5.000,00, em 14/04/2026. EMITIDA A DOI, que será remetida no prazo regulamentar. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 136.372, livro n. 1, de 17/04/2026. Emolumentos: R\$ 718,27. ISS: R\$ 35,91. Selo de fiscalização: HUB01180-M7KE. Valor do FRJ: R\$ 163,26 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Valor total: R\$ 917,44. Assinado digitalmente por Vitor Faria Siqueira, Escrevente, em: 27/04/2026 14:19:44.

**AV.10-34.916** - Biguaçu/SC - 27/04/2026. **NOVOS ATOS ESCRITURADOS ELETRONICAMENTE:** procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CN-CGJFE/SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo a presente matrícula serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 136.372, livro n. 1, de 17/04/2026. Emolumentos: não incidentes. Selo de fiscalização: HUB01181-HHWQ. Assinado digitalmente por Vitor Faria Siqueira, Escrevente, em: 27/04/2026 14:19:46.

EM BRANCO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GZTFB-23CZY-FSWF4-MLGA7>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)

Documento assinado digitalmente por MARIAH DA LUZ GUIMARÃES (077.202.789-76)

Página 3 de 4



Valide aqui este documento



## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos  
Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br  
Site: www.ribigua.com.br

### Continuação da certidão da matrícula 34.916.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 10

-->

Biguaçu/SC, 27 de abril de 2026

**Emolumentos:** R\$ 0,00  
**FRJ:** R\$ 0,00  
**ISS:** R\$ 0,00  
**Total:** R\$ 0,00



Valor referente ao FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,99%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GZTFB-23CZY-FSWF4-MLGA7>

**Validade: 30 dias**

Solicite sua certidão eletronicamente em [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br)

Documento assinado digitalmente por MARIAH DA LUZ GUIMARÃES (077.202.789-76)

Página 4 de 4

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

